

снижается уровень грунтовых вод на заболоченных землях, прекращаются оврагообразующие процессы, стабилизируются оползни, закрепляются подземные пустоты.

1. Градостроительство на склонах / Под ред. канд. архит. В.Р.Крогиуса. – Одесса, 1995.

2. Глазырин В.Л. Градообразующие основы проектирования приморских общественных центров. – Одесса, 1999. – 142 с.

3. Краткий справочник архитектора: Ландшафтная архитектура / Под ред. И.Д.Родичена. – К.: Будівельник, 1990. – 336 с.

4. Сучасний стан, перспективи розвитку та природний потенціал курортно-рекреаційного господарства в областях та районах Азово-Чорноморського басейну. – К.: НДПІ містобудування, 1994.

Получено 11.01.2002

УДК 711.58.585

Т.В.ЖИДКОВА, канд. техн. наук

Харківська державна академія міського господарства

### **РЕЗЕРВИ ЗБІЛЬШЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБЕЗПЕЧЕНОСТІ В ЦЕНТРАЛЬНІЙ ЧАСТИНІ МІСТА**

Основними резервами підвищення кількості житла є територіальні резерви: забудова вільних територій, внутрішній простір кварталів і проміжні ділянки між існуючими будинками; знесення малоцінної, неперспективної у містобудівному відношенні забудови, і території промислових підприємств, що мають бути винесені за межі сільбищної забудови.

Сьогодні, коли територіальне зростання міст майже припинилося, актуальним стає пошук резервів збільшення житлової забезпеченості в межах міста. У нашому місті, як і взагалі у великих містах України, де кількість населення складається із шестизначних цифр, і територіальне зростання вже майже неможливе, велика увага приділяється пошукам резервів для збільшення житлової забезпеченості в межах міста. Найскладніші умови для розв'язання цієї проблеми існують у центральній частині міста. Але і тут при ретельному розгляді можна знайти як внутрішні, так і територіальні резерви.

Збільшення житлової забезпеченості можливе за рахунок надбудови 2-, 4-поверхових будинків або утворення в них мансардних поверхів. Значно підвищити житлову забезпеченість за цей рахунок навряд чи вдасться, бо, як відомо, при модернізації будинків з комунальними квартирами в квартири, що відповідають сучасним вимогам, їх житлова площа зменшується внаслідок збільшення загальної. Ремонт дахів і утворення в них мансардних поверхів збільшує кількість житла, але тільки компенсує виключення перших поверхів, рівень підлоги яких

нижчий за зовнішній.

Отже, тут йдеться тільки про якісне, а не кількісне поліпшення умов проживання.

Таким чином, основними резервами збільшення кількості житла є територіальні резерви. Серед них треба назвати забудову вільних територій – внутрішній простір кварталів і проміжні ділянки між існуючими будинками по периметру; знесення малоцінної, неперспективної у містобудівному відношенні забудови і, нарешті, території промислових підприємств, що мають бути винесені за межі сільбищної забудови.

Будинки, що є пам'ятниками архітектури, історії та культури, а також цінна фоновіа забудова здебільшого розташовані по периметру кварталів, а внутрішній простір – це часто хаотичне нагромадження некапітальних будинків, гаражів, сараїв, а інколи навіть смітників. Після розчищення внутрішнього простору кварталів від некапітальних споруд можна розглядати питання про нову забудову внутрішньоквартального простору. При цьому проблеми приватного транспорту можуть вирішуватися за рахунок підземних гаражів, якщо рельєф ділянки цьому сприяє, або утворення гаражів у цокольних поверхах проєктованих будинків.

Другим резервом є ділянки, де сьогодні розташовані малоцінні житлові будинки. Як відомо, будинки, що не мають містобудівної перспективи, мають бути знесені при реконструкції забудови. Але це не стосується тих будинків, що є пам'ятниками архітектури, історії та культури. Та деякі з них перебувають в такому стані, що вже не тільки реконструкція, а й реставрація їх потребує витрат, які не сумісні з їхньою цінністю. Слід переглянути список таких пам'ятників з тим, щоб відновити дійсно цінні будинки, а не розпорошувати мізерне фінансування на всю забудову, що сьогодні є в охоронних списках.

Третій резерв – це промислові й виробничі території, що повинні були звільнитися ще у період 1967-1986 рр. згідно з рішеннями міської влади, але й досі займають значні ділянки в історичній частині міста. У цілому по місту винесення цих підприємств дозволило б звільнити 34,4 га території.

Вільні ділянки в межах і по периметру кварталів тепер активно забудовуються, але, на жаль, ці будинки й прибудови не завжди відповідають архітектурному ансамблю, що склався, і статуту забудови заповідної території, де, як зазначено в ДБН 360-92, "нове будівництво може здійснюватись у межах завдань щодо доповнення характеру середовища, яке склалось історично, в тісному планувальному, масштабіному і архітектурному погодженні з оточенням".

Отже, конче необхідна розробка проекту реконструкції центральної частини міста, відповідно до якого у подальшому можуть прийматись рішення щодо надбудови, прибудови будівель і забудови вільних ділянок. Звичайно, рішення щодо ключових питань мусять прийматися в результаті загальноміських конкурсів із залученням найкращих архітекторів міста, які, ставши переможцями, водночас одержать пріоритет на право проектування забудови окремих ділянок згідно із замовленнями на розробку проектів від приватних чи юридичних осіб.

Нагадаємо, що архітектурні конкурси щодо забудови територій і окремих об'єктів з широким обговоренням їх громадськістю ще з дореволюційних часів були традицією в нашому місті. І цю традицію, на наш погляд, сьогодні треба відновити.

Проектним розробкам має передувати передпроектне загальне обстеження території щодо виявлення або уточнення демографічного складу населення, резервів території, стану інженерних комунікацій, фізичного й морального зношення будинків, рівня благоустрою. Містобудівний кадастр - банк даних про кожен будинок і кожна вулиця міста, що розробляється в Головному управлінні у справах містобудування й архітектури, сьогодні потрібен, як ніколи. Робити його треба негайно, бо через кілька років хаотична забудова, що активно ведеться в центральній частині міста, може стати ганьбою для теперішнього й майбутніх поколінь.

*Отримано 09.01.2002*

УДК 624

**О.С.БЕЗЛЮБЧЕНКО**, канд. техн. наук

*Харківська державна академія міського господарства*

## **ПРОБЛЕМИ ОРГАНІЗАЦІЇ СЕЛЬБИЩНИХ ТЕРИТОРІЙ**

Розглядаються аспекти удосконалення та перетворення житлового середовища, особливості існуючого міського житла в різні періоди будівництва.

Просторова організація міста традиційно ґрунтується на трьох головних функціях: роботі, житті й відпочинку. Завданням містобудівників є раціональне об'єднання цих функцій в єдиний міський організм.

На першому етапі радянського містобудування, під час інтенсивної індустріалізації пріоритет віддавали місцям прикладення праці, а місто уявляли як виробничо-господарський комбінат з налагодженими зв'язками між житлом і промисловістю. Тому його планувальну структуру оптимізували, виходячи з мінімізації трудових переміщень. Існу-